

SCHEDA N°. 10

RESIDENZA

Ambito di Trasformazione n° 10

Obiettivi:	Questo comparto rappresenta un caso dove è evidente la necessità di una trasformazione e di una riqualificazione urbanistica: si tratta di un'area interna al T.U.C. su cui insiste un capannone di una attività cessata. La contiguità al nucleo antico di Rancio e a zone agricole di buona qualità paesaggistica ne acuisce la criticità formale e funzionale (questo se fosse confermata la destinazione originaria). Lo scopo dell'Ambito di Trasformazione è quello di permettere il recupero dell'area, con una destinazione funzionale e una progettazione corretta, nella sfera della tradizione compositiva planivolumetrica tipica di aree residenziali contemporanee intorno al centro storico di Rancio.		
Dati Dimensionali:	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	4138
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	4138
	- Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	0
Dati di Edificabilità:	- Indice Edificabilità Territoriale	mc./mq.	0.5
	- Diritti Edificatori da Perequare	mc./mq.	0
Destinazioni d'Uso:	- Residenziale - Direzionale e terziaria - Ricettiva e pubblici esercizi - Servizi di interesse generale		
Indici e Parametri:	- Distanza dai confini	mt.	5.00
	- Distanza dagli edifici	mt.	10.00
	- Distanza delle recinzioni dalle strade	mt.	3.00
	- Dotazione parcheggi privati	1 mq. ogni 10 mc. di volume (almeno 2 posti auto per unità abitativa)	
	- Superficie coperta		60%
	- Superficie drenante		40%
	- Altezza massima	mt.	7.5
Servizi pubblici:	- Parcheggi pubblici	mq./ab.	15.00
	- Aree verdi attrezzate (sport e tempo libero)	mq./ab.	10.00
Nell'ipotesi in cui all'interno del presente ambito non si riscontri la necessità dell'identificazione delle superfici sopra specificate emergenti dalla progettazione urbanistica, questi potranno essere opportunamente monetizzate.			

*Infrastrutture e
Urbanizzazioni:*

Deve essere prevista una viabilità interna per accedere a tutti i lotti avente caratteristiche opportune e comunque con dati dimensionali previsti dal Codice della Strada.

L'Ambito dovrà essere dotato di tutte le infrastrutture a rete necessarie compreso eventuali reti tecnologiche avanzate, e comunque la dotazione minima dell'Ambito dovrà prevedere:

- fognatura acque nere
- fognatura acque bianche
- illuminazione pubblica
- rete distribuzione energia elettrica
- rete distribuzione gas metano
- rete distribuzione acqua potabile

*Progettazione
Urbanistica:*

Gli edifici esistenti dovranno essere sostituiti. Fino all'approvazione del Piano Attuativo sarà permessa l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

La capacità edificatoria totale è quella prodotta dalla Superficie Territoriale con l'indice assegnato.

Nella progettazione dovrà essere tenuto conto, per una salvaguardia ed eventuale valorizzazione, della presenza della Cappellina (esterna all'Ambito in oggetto) che si affaccia sulla via Roma.

L'accesso all'area dovrà avvenire dalla via Roma.

Non sono ammessi, comunque, accessi al lato est dell'ambito da eventuali percorrenze nelle aree boschive o agricole limitrofe.

E' prevista l'attuazione anche con "Permesso di Costruire Convenzionato".

*Progettazione
Paesaggistica:*

Devono essere previste di norma tipologie edilizie mono e bifamiliari.

Non è ammessa la realizzazione di case a schiera.

Le aree verdi interne, private e pubbliche, dovranno essere opportunamente piantumate anche con essenze di alto fusto.

Dovrà essere prevista una fascia di connessione a verde di almeno 10 mt. di profondità lungo tutto il lato est, verso le aree agricole esistenti; tale fascia può essere ricompresa nelle eventuali aree di pertinenza dei nuovi edifici.

Per la sua formazione si dovranno prevedere essenze congrue come dimensione, numero e collocazione, in modo da permettere un "disegno naturale" della nuova connessione arborea tra aree residenziali e aree agricole.

Direttive specifiche:

Devono essere previsti sistemi o impianti per l'accumulo e l'utilizzo delle acque meteoriche per gli usi consentiti dalle normative vigenti.

Le opere di urbanizzazione primarie "reti di fognatura" dovranno essere eseguite secondo quanto previsto dall'Art. n°15 comma 3° del R.R. n° 3 del 28 marzo 2006.

Dovrà essere effettuata valutazione e misurazione circa la presenza di eventuali linee elettriche che determinano compresenza di campi elettromagnetici.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica Comunale.

Ambito di Trasformazione n° 10

